



Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

Vom 15. Dezember 2015 (410 15 387)

Zivilprozessrecht

Unentgeltliche Verbeiständung im Mietschlichtungsverfahren

Besetzung

Präsident Thomas Bauer; Gerichtsschreiberin Karin Arber

Parteien

A._____,
vertreten durch Advokatin Noemi Marbot, Greifengasse 1, Postfach,
4001 Basel,
Beschwerdeführerin

gegen

Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten, Bahnhofstrasse 5, Post-
fach, 4410 Liestal,
Beschwerdegegnerin

B._____,
vertreten durch C.____AG
Beschwerdegegnerin

Gegenstand

Verweigerung der unentgeltlichen Rechtspflege
Beschwerde gegen den Entscheid der Schlichtungsstelle für Mietange-
legenheiten Kanton Basel-Landschaft vom 5. Oktober 2015

A. Mit Eingabe vom 23. Juli 2015 reichte die Vermieterin B.____, vertreten durch die
C.____AG, gegen die Mieterin A.____ bei der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten des

Kantons Basel-Landschaft ein Schlichtungsgesuch betreffend Schlussabrechnung aus dem Mietverhältnis mit einer Forderung von CHF 3'448.65 für Instandstellungsarbeiten unter Verrechnung des Mieterspardepots ein. Mit Eingabe an die Schlichtungsstelle vom 23. August 2015 zeigte die Advokatin Noëmi Marbot an, dass sie die Mieterin vertritt und ersuchte aufgrund des hohen Alters und wegen gesundheitlichen Gründen der Mieterin um deren Dispensierung von der Schlichtungsverhandlung. Weiter beantragte sie die Bewilligung der unentgeltlichen Verbeiständung für das Schlichtungsverfahren. Mit Verfügung vom 26. August 2015 hiess die Schlichtungsstelle das Dispensationsgesuch der Mieterin gut. Die Schlichtungsverhandlung fand am 5. Oktober 2015 statt, an welcher ein Vergleich mit Widerrufsfrist geschlossen wurde. Mit Entscheid vom 5. Oktober 2015 wies die Schlichtungsstelle das Gesuch der Mieterin um unentgeltliche Verbeiständung ab. Als Begründung wurde ausgeführt, der Beizug eines unentgeltlichen Rechtsbeistands sei für die Mieterin nicht notwendig, da die Gegenpartei nicht anwaltlich vertreten sei, das Verfahren nicht besonders stark in die Rechtsposition der mittellosen Mieterin einzugreifen drohe, sich keinerlei schwierige Rechtsfragen stellen würden und der Sachverhalt nicht komplex sei. Nachdem keine Partei den Vergleich innert Frist widerrief und sich die Parteien somit über den Betrag von CHF 2'505.50 einigen konnten, wurde das Schlichtungsverfahren mit Verfügung vom 21. Oktober 2015 zufolge Vergleichs als erledigt abgeschrieben. Für das Schlichtungsverfahren wurden keine Kosten erhoben und jeder Partei die Tragung ihrer eigenen Parteikosten auferlegt.

B. Mit Eingabe vom 19. Oktober 2015 an das Kantonsgericht Basel-Landschaft erhob die Mieterin Beschwerde gegen die von der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten mit Entscheid vom 5. Oktober 2015 verfügte Verweigerung der unentgeltlichen Verbeiständung. Sie beantragte die Aufhebung der angefochtenen Verfügung und die Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege, wobei die Schlichtungsstelle anzuweisen sei, ihrer Rechtsvertreterin für das Schlichtungsverfahren eine Entschädigung von CHF 893.70 inkl. Spesen und MWST auszurichten. Für das Beschwerdeverfahren ersuchte sie ebenfalls um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege; unter o/e-Kostenfolge. Als Begründung liess die Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit der Waffengleichheit ausführen, die Gegenseite sei im Schlichtungsverfahren zwar nicht anwaltlich vertreten gewesen, habe sich jedoch durch eine professionelle Liegenschaftsverwaltung vertreten lassen, was einer anwaltlichen Vertretung gleichzusetzen sei. Die Beschwerdeführerin sei bereits 66 Jahre alt und gesundheitlich stark angeschlagen. Aus gesundheitlichen Gründen habe sie um Dispensation vom persönlichen Erscheinen an der Schlichtungsverhandlung ersucht, was bewilligt worden sei. Die Schlichtungsstelle habe aufgrund des Antrags vom 23. August 2015 gewusst, dass die Mieterin künftig anwaltlich vertreten sei. Es stelle sich daher die Frage, wer nach Ansicht der Schlichtungsstelle für die vom Erscheinen an der Verhandlung dispensierte Mieterin deren Rechte im Verfahren hätte wahrnehmen sollen, wenn nicht die Rechtsvertreterin. Auch unter diesem Gesichtspunkt sei die Notwendigkeit der anwaltlichen Vertretung zu bejahen. Weiter verfüge die Beschwerdeführerin als Laiin nicht über vertiefte Rechtskenntnisse, schon gar nicht in mietrechtlichen Verfahrensfragen, wie sie sich beispielsweise im Zusammenhang mit Art. 267a Abs. 2 OR stellen können. Die Fragen der Überwälzung von Instandstellungskosten bei Auszug der Mieterschaft seien auch nicht leicht zu beantworten. Es handle sich auch um keinen Bagatellfall, da die von der Vermieterin geltend gemachte Forderung von CHF 3'448.65 beinahe ein zweifaches Monatseinkom-

men der Mieterin ausmache. Die Schlichtungsstelle habe daher die unentgeltliche Verbeiständung mit unkorrekten Sachverhaltsfeststellungen und falscher Rechtsanwendung zu Unrecht abgelehnt.

C. Mit Stellungnahme vom 30. Oktober 2015 beantragte die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten unter Verweisung auf den begründeten Entscheid vom 5. Oktober 2015 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolgen. Die Schlichtungsstelle führte aus, sie teile die Auffassung, wonach die Vertretung der Vermieterschaft durch eine Liegenschaftsverwaltung einer anwaltlichen Vertretung gleichkommen soll, nicht. In Art. 118 Abs. 1 lit. c ZPO werde die anwaltliche Vertretung als Umstand genannt, der eine Waffenungleichheit hervorrufen könne. Der Gesetzgeber habe es jedoch unterlassen, die Vertretung durch eine Liegenschaftsverwaltung als Grund zu nennen. Die grammatikalische Auslegung der neuen ZPO lege daher nahe, dass es einer einseitigen anwaltlichen Vertretung bedürfte, um gegebenenfalls eine korrekturbedürftige Waffenungleichheit zwischen den Parteien zu begründen. Zu beachten sei im Zusammenhang mit der Waffengleichheit zudem, dass die Schlichtungskommission paritätisch zusammengesetzt und vom Gesetzgeber als primäres und geeignetes Instrument zur Wahrung der Waffenungleichheit vorgesehen sei. Zum anderen gelange im Schlichtungsverfahren die soziale Untersuchungsmaxime zur Anwendung, welche durch die soziale Fragepflicht einer allfälligen Waffenungleichheit entgegentrete. Die Vermieterschaft werde daher nicht benachteiligt, wenn die Vermieterschaft von einer Liegenschaftsverwaltung vertreten werde. Das Alter und der gesundheitliche Zustand der Beschwerdeführerin seien relevante Gründe im Zusammenhang mit der Dispensation vom persönlichen Erscheinen zur Schlichtungsverhandlung, würden jedoch nicht per se die Notwendigkeit einer anwaltlichen Vertretung begründen. Im konkreten Fall sei die Beschwerdeführerin bei der vorprozessualen Korrespondenz von ihrer Tochter kompetent unterstützt und vertreten worden. Diese Vertretung wäre auch ausreichend gewesen, um die Interessen der Beschwerdeführerin an der Schlichtungsverhandlung geeignet wahrzunehmen. Im vorliegenden Fall seien auch keine elementaren Interessen der Mieterin betroffen und weder der Sachverhalt noch die rechtlichen Fragen würden eine anwaltliche Vertretung erfordern.

Die Vermieterin reichte keine Stellungnahme ein.

D. Mit Verfügung vom 5. November 2015 schloss der Präsident des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, den Schriftenwechsel und ordnete den Entscheid aufgrund der Akten an.

E. Mit Eingabe vom 9. November 2015 erwiderte die Beschwerdeführerin auf die Stellungnahme der Schlichtungsstelle, die Begründung, die Mieterin hätte sich durch ihre Tochter vertreten lassen können, sei neu. Das Nachschieben dieser Begründung sei im Hinblick auf den Gehörsanspruch nicht möglich. Im Übrigen sei jedoch die Tochter der Beschwerdeführerin nicht juristisch oder mietrechtlich geschult und hätte die Vertretung der Beschwerdeführerin gegenüber der professionellen Liegenschaftsverwaltung nicht übernehmen können. Die Tochter hätte aufgrund ihrer 100%igen Berufstätigkeit die Vertretung an der Schlichtungsverhandlung auch faktisch nicht übernehmen können. Es werde daher die Einholung einer schriftlichen Auskunft der Tochter der Beschwerdeführerin beantragt.

Erwägungen

1. Die vorliegende Beschwerde richtet sich gegen den Entscheid der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten vom 5. Oktober 2015, mit welchem das Gesuch der Mieterin um unentgeltliche Verbeiständung abgewiesen wurde. Wird die unentgeltliche Rechtspflege ganz oder teilweise abgelehnt oder entzogen, so kann der Entscheid in Anwendung von Art. 121 ZPO i.V.m. Art. 319 lit. b Ziff. 1 ZPO mit Beschwerde angefochten werden. Die Beschwerde ist binnen zehn Tagen seit Zustellung des Entscheides schriftlich und begründet bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO). Fällt der letzte Tag einer Frist auf einen Samstag, einen Sonntag oder einen am Gerichtsort anerkannten Feiertag, so endet sie am nächsten Werktag (Art. 142 Abs. 3 ZPO). Aus den vorinstanzlichen Akten geht hervor, dass der angefochtene Entscheid am 6. Oktober 2015 spedierte wurde. Auf die Ausführungen der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin, wonach der Entscheid am 7. Oktober 2015 zugestellt worden sei, kann daher ohne Weiteres abgestellt werden. Die am Montag, 19. Oktober 2015, der Schweizerischen Post übergebene Beschwerde der Mieterin ist somit fristgerecht angehoben worden. Ein Kostenvorschuss für das Rechtsmittelverfahren war in Anbetracht des Gesuchs um unentgeltliche Rechtspflege nicht zu leisten. Die Formalien sind erfüllt, so dass auf die Beschwerde einzutreten ist. Gemäss § 5 Abs. 1 lit. b EG ZPO ist für die Beurteilung von Beschwerden gegen Entscheide von Friedensrichtern das Präsidium der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts zuständig. Dies gilt auch für Entscheide der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten, welche sie in der Funktion als Schlichtungsbehörde gemäss § 2 lit. d EG ZPO trifft. Der Entscheid kann aufgrund der Akten ergehen (Art. 327 Abs. 2 ZPO).

2. Der Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege wird in Art. 117 ZPO geregelt. Gemäss dieser Bestimmung hat eine Person Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint. Die unentgeltliche Rechtspflege umfasst auch die gerichtliche Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes. Allerdings ist dafür zusätzlich zu den Anspruchsvoraussetzungen von Art. 117 ZPO erforderlich, dass zur Wahrung der Rechte des Gesuchstellers der Beizug eines Rechtsbeistandes auch tatsächlich notwendig ist (Art. 118 Abs. 1 lit. c ZPO). Notwendig ist eine unentgeltliche Verbeiständung, wenn die Interessen der gesuchstellenden Partei in schwerwiegender Weise betroffen sind und der Fall in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bietet, die den Beizug einer Rechtsvertretung erforderlich machen. Droht das in Frage stehende Verfahren besonders stark in die Rechtsposition der betroffenen Person einzugreifen, ist die Bestellung einer unentgeltlichen Rechtsvertretung grundsätzlich geboten, sonst nur dann, wenn zur relativen Schwere des Falles besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten hinzukommen, denen die gesuchstellende Partei auf sich alleine gestellt nicht gewachsen wäre. Es ist auf die konkreten Umstände des Einzelfalles abzustellen. Dabei sind neben der Komplexität der Rechtsfragen und der Unübersichtlichkeit des Sachverhalts auch in der Person der betroffenen Partei liegende Gründe zu berücksichtigen, so das Alter, die soziale Situation, Sprachkenntnisse und allgemein die Fähigkeit, sich im Verfahren zurechtzufinden. Massgebend ist zudem das Prinzip der Waffengleichheit. Auch für das Schlichtungsverfahren kann eine unentgeltliche Verbeiständung gewährt werden, wenn die Streitsache dies rechtfertigt, wobei je-

doch ein strengerer Massstab gilt (Bger 5A_395/2012 vom 16.07.2012, E. 4.3 ff.; Bger 4A_384/2015 vom 24.09.2015, E. 4).

3. Im vorliegenden Fall geht es um ein mietrechtliches Verfahren, in welchem die Schlichtungsbehörde aufgrund des Streitwerts von CHF 3'448.65 keinen Entscheid fällen konnte (Art. 212 Abs. 1 ZPO). Es handelte sich somit beim Verfahren vor der Mietschlichtungsstelle um ein reines Schlichtungsverfahren, weshalb erhöhte Anforderungen an die Notwendigkeit einer anwaltlichen Vertretung zu stellen sind. Im vorliegenden Verfahren ist weiter zu berücksichtigen, dass die Beschwerdeführerin vor der Schlichtungsstelle die beklagte Partei war und somit weder Rechtsbegehren stellen noch etwaige Fristen einhalten musste, welche allenfalls entsprechende rechtliche Kenntnisse erfordert hätten.

4. Das Verfahren, welches sich auf eine Forderung von CHF 3'448.65 für die Instandstellung bezog, greift nicht besonders stark in die Rechtsposition der Beschwerdeführerin ein. Zum einen ist eine gewisse Zurückhaltung angezeigt, wenn es ausschliesslich oder vorwiegend um finanzielle Interessen geht, zum anderen handelt es sich überdies um eine eher bescheidene finanzielle Forderung. Die Beschwerdeführerin macht geltend, es handle sich nicht um einen Bagatellfall, da die Höhe der eingeklagten Forderung beinahe zwei Monatseinkommen für sie entspreche. Dem ist entgegen zu halten, dass entsprechend der Schlussrechnung der Vermieterin der Betrag auf dem Mieterkautionskonto CHF 1'653.00 betrug, so dass die Vermieterin unter Verrechnung dieses Betrages von der Mieterin noch die Nachzahlung von CHF 1'795.65 verlangte. Die Beschwerdeführerin ist durch die Forderung von CHF 3'448.65 in ihren Interessen nicht in schwerwiegender Weise betroffen und schon gar nicht für die Nachzahlung des Betrags von CHF 1'653.00. Überdies bietet der Fall weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht besondere Schwierigkeiten, ging es doch um die Frage, ob die Mieterin für gewisse Instandstellungskosten der Wohnung nach Mietende aufkommen muss, so um Kosten für Malerarbeiten, eine defekte Steckdose, die Wohnungsreinigung und die Möbelentsorgung. Es handelt sich somit um überschaubare Positionen, die auch in rechtlicher Hinsicht keine besonderen Schwierigkeiten darstellen, welche den Beizug eines Rechtsvertreters erforderlich machen. Vielmehr war die Beschwerdeführerin in dieser Streitigkeit unter Beratung und Vermittlung der Schlichtungsstelle grundsätzlich in der Lage, sich im Verfahren zurechtzufinden, und sie war der Angelegenheit aufgrund der geringen Schwierigkeit auch ohne Beizug einer Anwältin gewachsen.

5. Die Beschwerdeführerin begründet die Notwendigkeit der unentgeltlichen Verbeiständung mit gesundheitlichen Gründen sowie mit ihrem Alter von 66 Jahren. Sie führt aus, sie sei gesundheitlich stark angeschlagen und habe daher aus gesundheitlichen Gründen um Dispensation vom persönlichen Erscheinen an der Schlichtungsverhandlung ersucht. Diesem Antrag sei vorbehaltlos entsprochen worden. Indem die Beschwerdeführerin bereits mit Schreiben vom 23. August 2015 um unentgeltliche Verbeiständung ersucht habe, habe der Schlichtungsstelle bewusst sein müssen, dass die Beschwerdeführerin von der Anwältin vertreten werde.

Soweit sich die Beschwerdeführerin auf ihr Alter bezieht, kann ihr nicht gefolgt werden. Das Alter von 66 Jahren bedeutet – insbesondere auch in Anbetracht des ordentlichen AHV-Alters, bis zu dessen Erreichen die vollen Arbeitsleistungen zu erbringen sind – kein derart fortgeschrit-

tenes Alter, welches einer Partei die Führung des Prozesses aus Altersgründen verunmöglicht und eine anwaltliche Vertretung als notwendig erscheinen lässt. Soweit sich die Beschwerdeführerin auf gesundheitliche Gründe beruft, ist einerseits festzuhalten, dass nicht bekannt ist, ob es sich um eine langandauernde gesundheitliche Beeinträchtigung handelt oder ob der Beschwerdeführerin durch eine Verschiebung der Schlichtungsverhandlung die Teilnahme möglich gewesen wäre. Andererseits ist zu beachten, dass gesundheitliche Beeinträchtigungen Grund für eine Dispensation von der Schlichtungsverhandlung darstellen können (Art. 204 Abs. 3 lit. b ZPO), dagegen nicht ohne weiteres die Notwendigkeit einer anwaltlichen Vertretung begründen. Durch eine Dispensation ist die Partei vom persönlichen Erscheinen an der Schlichtungsverhandlung befreit und kann sich vertreten lassen. Dies kann allerdings nicht bedeuten, dass sich die dispensierte, mittellose Partei von einem Rechtsbeistand auf Kosten des Staates vertreten lassen kann, wenn eine anwaltliche Vertretung von der Schwierigkeit der Sache her nicht geboten ist. Selbst wenn im vorliegenden Fall die Beschwerdeführerin keine Person in ihrem Bekannten- oder Verwandtenkreis haben sollte, welche sie als Vertretung im Sinne von Art. 204 Abs. 3 ZPO an die Schlichtungsverhandlung hätte schicken können, war eine anwaltliche Vertretung nicht erforderlich, da die Beschwerdeführerin als beklagte Partei bei eigenem Nichterscheinen und auch beim Fernbleiben einer Vertretung im Schlichtungsverfahren keine Säumnisfolgen riskiert hätte. Denn die Schlichtungsbehörde wäre dann gleich verfahren, wie wenn keine Einigung zustande gekommen wäre (Art. 206 Abs. 2 ZPO). Es ist überdies durchaus möglich, dass die Schlichtungsstelle bei Nichterscheinen der dispensierten Beklagtenpartei beziehungsweise einer Vertretung einen Vergleichsvorschlag schriftlich unterbreitet hätte und das Verfahren dennoch mit einer Vereinbarung hätte abgeschlossen werden können. Eine anwaltliche Vertretung war somit trotz Dispensation der Beschwerdeführerin von der Schlichtungsverhandlung nicht notwendig, da auch die von der Schlichtungsbehörde bewilligte Dispensation für sich alleine keinen Anspruch auf Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege zu begründen vermag. Soweit die Beschwerdeführerin vorbringt, sie sei aufgrund ihrer Rechtsunkenntnis, ihres Alters und ihrer gesundheitlichen Situation nicht in der Lage gewesen, auf das Schreiben der Vermieterin mit der Schlussabrechnung zu antworten, und sie habe sich daher an die Rechtsanwältin gewandt, ist entgegen zu halten, dass zwischen den Parteien bereits vor der Wohnungsabnahme Korrespondenzen per E-Mail betreffend die Instandstellungsarbeiten und die daraus resultierenden Kosten, mit expliziter Erwähnung von Steckdose, Zahnglas und Nikotinschäden, geführt wurden, wobei die Mails zunächst von der Beschwerdeführerin selber und in der weiteren Folge von deren Tochter geschrieben wurden. Auch daraus geht hervor, dass die Beschwerdeführerin der Sache auch ohne Beizug einer Rechtsvertretung durchaus gewachsen war.

6. Die Beschwerdeführerin bringt weiter vor, in Anbetracht, dass sie bereits mit Schreiben vom 23. August 2015 bei der Schlichtungsstelle um unentgeltliche Verbeiständung ersucht habe und die Dispensation von der Schlichtungsverhandlung mit Verfügung vom 8. September 2015 vorbehaltlos bewilligt worden sei, habe der Schlichtungsstelle bewusst sein müssen, dass die Beschwerdeführerin künftig von der Rechtsanwältin vertreten werde. Es stelle sich deshalb die Frage, wer denn für die vom Erscheinen dispensierte Beschwerdeführerin deren Rechte im Verfahren hätte wahrnehmen sollen, wenn nicht die Rechtsanwältin. Auf diese Frage wurde bereits in der vorangegangenen Erwägung eingegangen. Dass die Rechtsvertreterin aufgrund

der Bewilligung des Dispensationsgesuchs auf die Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege hätte vertrauen dürfen, wird zu Recht nicht vorgebracht, da den Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten die Voraussetzungen für die Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege bekannt sind. Falls die Rechtsvertreterin vor ihrem entstandenen Zeitaufwand für die Schlichtungsverhandlung hätte sicher gehen wollen, dass die unentgeltliche Rechtspflege bewilligt wird, hätte sie die Schlichtungsstelle darum ersuchen müssen, über das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege bereits vor der Schlichtungsverhandlung zu entscheiden, zumal zwischen der Bewilligung der Dispensation und der Durchführung der Schlichtungsverhandlung rund ein Monat lag und somit ausreichend Zeit zur Verfügung stand.

7. Die Beschwerdeführerin stützt sich weiter auf das Gebot der Waffengleichheit. Sie führt dazu aus, das Gesetz nenne als klassisches Beispiel für die Notwendigkeit der Vertretung die anwaltliche Vertretung der Gegenseite. Die Gegenpartei sei im Schlichtungsverfahren zwar nicht anwaltlich vertreten gewesen, habe sich jedoch von einer professionellen Liegenschaftsverwaltung vertreten lassen. Dies sei einer anwaltlichen Vertretung gleichzustellen. Diesbezüglich verwies die Beschwerdeführerin auf zwei Entscheide des Obergerichts bzw. Kantonsgerichts Basel-Landschaft. Zur Wahrung der Waffengleichheit sei daher die unentgeltliche Verbeiständung für das Schlichtungsverfahren notwendig gewesen. Die Vorinstanz vertritt die Auffassung, die Vertretung durch eine Liegenschaftsverwaltung komme keiner anwaltlichen Vertretung gleich.

Gemäss Art. 118 Abs. 1 lit. c ZPO umfasst die unentgeltliche Rechtspflege die gerichtliche Bestellung einer Rechtsbeistandin oder eines Rechtsbeistands, wenn dies zur Wahrung der Rechte notwendig ist, insbesondere wenn die Gegenpartei anwaltlich vertreten ist. Das Gesetz nennt diesbezüglich betreffend die Waffengleichheit explizit die anwaltliche Vertretung der Gegenpartei, ohne Nennung von allfälligen weiteren Vertretungen. Gemäss Art. 68 Abs. 2 lit. d ZPO sind zur berufsmässigen Vertretung vor den Miet- und Arbeitsgerichten beruflich qualifizierte Vertreterinnen und Vertreter befugt, soweit das kantonale Recht es vorsieht. Im kantonalen Recht des Kantons Basel-Landschaft ist keine entsprechende Bestimmung enthalten. Ob in mietrechtlichen Verfahren die Vertretung durch eine professionelle Liegenschaftsverwaltung einer anwaltlichen Vertretung gemäss Art. 118 Abs. 1 lit. c ZPO gleichzustellen ist, ist angesichts des klaren Wortlauts des Gesetzestextes eher anzuzweifeln, kann jedoch im vorliegenden Verfahren letztlich offen bleiben. Im Schlichtungsverfahren gilt für die unentgeltliche Verbeiständung ein strengerer Massstab (Bger 5A_395/2012 vom 16.07.2012, E. 4.4.3; Bger 4A_384/2015 vom 24.09.2015, E. 4). Auch das Kriterium der Waffengleichheit findet im Schlichtungsverfahren nur mit Zurückhaltung Anwendung. Selbst wenn die Gegenpartei anwaltlich vertreten ist, ist die Notwendigkeit einer anwaltlichen Vertretung zu verneinen, wenn kein komplexer Fall mit Schwierigkeiten in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht vorliegt oder anderweitige besondere Umstände bestehen, welche die Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistands im Schlichtungsverfahren rechtfertigen (vgl. ZR 110 / 2011 Nr. 101, S. 297, E. 3.4). Wie bereits ausgeführt, lagen im vorliegenden Fall keine Schwierigkeiten in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht vor und es sind auch keine besonderen Umstände ersichtlich, welche die Bestellung einer anwaltlichen Vertretung notwendig gemacht hätten. Die Vertretung der Gegenpartei durch eine professionelle Liegenschaftsverwaltung vermag im Schlichtungsverfahren für sich alleine keine

unentgeltliche Verbeiständung zu rechtfertigen. Dem steht auch keine kantonale Praxis entgegen. Der von der Beschwerdeführerin genannte Entscheid des Obergerichts Basel-Landschaft vom 13. März 2001 (mp 2002, S. 62 f.) erging unter der damals noch anwendbaren kantonalen Zivilprozessordnung und kann nicht unbesehen auf die nunmehr geltende schweizerische Zivilprozessordnung übernommen werden. Bei dem von der Beschwerdeführerin genannten Entscheid des Kantonsgerichts vom 17. Dezember 2013 (mp 2/14, S. 162 ff.) wurde die unentgeltliche Verbeiständung unter anderem auch gestützt auf die Komplexität der Streitsache und das Alter der Mieterin von 82 Jahren bejaht und ist daher zum vornherein mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbar. Die unentgeltliche Verbeiständung im Schlichtungsverfahren rechtfertigt sich somit im vorliegenden Fall auch nicht aus Gründen der Waffengleichheit. Die Schlichtungsbehörde hat die unentgeltliche Verbeiständung folglich zu Recht nicht bewilligt, so dass die Beschwerde abzuweisen ist.

8. Die Beschwerdeführerin beantragte für das Beschwerdeverfahren die unentgeltliche Rechtspflege. Die Beschwerdeführerin verfügt nicht über die erforderlichen Mittel um für Prozesskosten aufzukommen, was auch bereits die Schlichtungsbehörde feststellte. Die Beschwerde gegen die von der Schlichtungsstelle verfügte Abweisung der unentgeltlichen Verbeiständung kann auch nicht als aussichtslos angesehen werden. Im Gegensatz zum Schlichtungsverfahren ist die anwaltliche Vertretung im vorliegenden Beschwerdeverfahren notwendig, da es sich bei der Prüfung der unentgeltlichen Rechtspflege um Rechtsfragen handelt, welche für Laien nicht immer leicht zu verstehen sind. So stellte sich im vorliegenden Verfahren im Zusammenhang mit der Waffengleichheit beispielsweise die Frage, ob die Vertretung durch eine professionelle Immobilienverwaltung einer anwaltlichen Vertretung gleichkommt und wie sich das allenfalls auf die Bewilligung der unentgeltlichen Verbeiständung im Schlichtungsverfahren auswirkt. Überdies unterliegen Beschwerdeverfahren im Gegensatz zum mündlichen Schlichtungsverfahren strengen Formalien, insbesondere aufgrund des Rügeprinzips sowie hinsichtlich die Erfordernisse an die Beschwerdeschriften, welche von Laien oftmals nicht erfüllt werden. Die Voraussetzungen für die unentgeltliche Rechtspflege sind somit für das Beschwerdeverfahren erfüllt. Folglich ist der Beschwerdeführerin die unentgeltliche Rechtspflege mit Noëmi Marbot als unentgeltliche Rechtsbeiständin für das Beschwerdeverfahren zu bewilligen.

9. Abschliessend ist über die Verteilung der Prozesskosten für das Beschwerdeverfahren zu befinden. Gemäss Art. 119 Abs. 6 ZPO werden, ausser bei Bös- und Mutwilligkeit, im Verfahren um die unentgeltliche Rechtspflege keine Gerichtskosten erhoben. Der Grundsatz der Kostenlosigkeit ist allerdings gemäss höchstrichterlicher Rechtsprechung auf das Beschwerdeverfahren gegen einen abweisenden erstinstanzlichen Entscheid betreffend unentgeltliche Rechtspflege nicht anwendbar (BGE 137 III 470 E. 6), so dass Gerichtskosten aufzuerlegen sind. Nach Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten in der Regel der unterliegenden Partei auferlegt. Aufgrund der vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist, so dass die Beschwerdeführerin die entsprechenden Kosten zu tragen hat. Die Entscheidunggebühr für das Rechtsmittelverfahren ist gemäss § 9 Abs. 2 lit. b der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (GebT; SGS 170.31) auf CHF 300.00 festzulegen. Zuzugewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für die Beschwerdeführerin gehen die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens in Anwendung von Art. 122 Abs. 1 lit. b ZPO zulasten des Staates. Es sind

gegenseitig keine Parteientschädigungen festzusetzen. Da der Beschwerdeführerin eine unentgeltliche Rechtsbeiständin bestellt wurde, ist deren Rechtsvertreterin durch die Gerichtskasse angemessen zu entschädigen (Art. 122 Abs. 1 lit. a ZPO). Der von der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin geltend gemachte Aufwand von 3.5 Std. à CHF 200.00 zuzüglich Auslagen von CHF 24.00 ist angemessen. Folglich ist der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin eine Entschädigung von CHF 781.90 (inklusive Auslagen von CHF 24.00 und MWST von CHF 57.90) aus der Gerichtskasse zu bezahlen. Die Beschwerdeführerin ist zur Nachzahlung der Gerichtskosten und der Entschädigung an die unentgeltliche Rechtsbeiständin verpflichtet, sobald sie dazu in der Lage ist. Der Anspruch des Kantons verjährt zehn Jahre nach Abschluss des Verfahrens.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Das Gesuch der Beschwerdeführerin um unentgeltliche Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren wird gutgeheissen. Der Beschwerdeführerin wird die unentgeltliche Verbeiständung durch Advokatin Noëmi Marbot bewilligt.
 3. Die Entscheidgebühr in Höhe von CHF 300.00 wird der Beschwerdeführerin auferlegt. Zuzugewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege gehen diese Kosten zulasten des Staates.
 4. Es sind gegenseitig keine Parteientschädigungen auszurichten. Zuzugewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren wird der unentgeltlichen Rechtsbeiständin der Beschwerdeführerin, Advokatin Noëmi Marbot, eine Entschädigung von CHF 781.90 (inklusive Auslagen von CHF 24.00 und MWST von CHF 57.90) aus der Gerichtskasse ausgerichtet.
 5. Die Beschwerdeführerin ist zur Nachzahlung der Gerichtskosten und der Entschädigung an die unentgeltliche Rechtsbeiständin verpflichtet, sobald sie dazu in der Lage ist. Der Anspruch des Kantons verjährt zehn Jahre nach Abschluss des Verfahrens.

Präsident

Gerichtsschreiberin

Thomas Bauer

Karin Arber